
Zone AU I

CARACTERE

DE LA ZONE

Il s'agit de zones non équipées mais qui, situées le long de la RD 957 et de la RN 157 à l'écart des zones urbanisées, sont appropriés pour l'accueil d'une zone d'activités.

DESTINATION

DU SECTEUR

A vocation d'activités, ce secteur doit permettre d'accueillir des établissements industriels, artisanaux, commerciaux de moyenne et grande taille, des bureaux, services, des établissements de restauration et d'hôtellerie et activités de logistique.

OBJECTIFS DES

DISPOSITIONS

REGLEMENTAIRES

Conformément au PADD, les objectifs et préconisations poursuivies sont :

- Prévoir l'aménagement d'une zone d'activités importante à long terme.
- Prévoir les mesures d'intégration paysagères et architecturales pour cette opération.

ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation non destinées à l'habitat du personnel nécessaire au gardiennage ou à l'entretien des établissements et installations autorisés.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public.

ARTICLE AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour de l'Eolienne.

SONT ADMISES

Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées à l'article AUI 1 sous réserve :

- de la réalisation des équipements d'infrastructures et des réseaux nécessaires, respectant le schéma de principe figurant dans le PADD.
 - La réalisation des aménagements d'accessibilité et de sécurité définies dans les orientations d'aménagement
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,
 - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage
 - et des conditions particulières fixées ci-après :
- Les installations classées conformes à la législation en vigueur,
 - Les constructions à destination d'habitat du personnel nécessaire au gardiennage ou à l'entretien des installations et établissements autorisés.
 - La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre.
 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public.

ARTICLE AUI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

En particulier, les accès directs sur la RD 957 et la RN 157 et sur la contre-allée bordant ces deux voies (voies de desserte agricole) sont interdits.

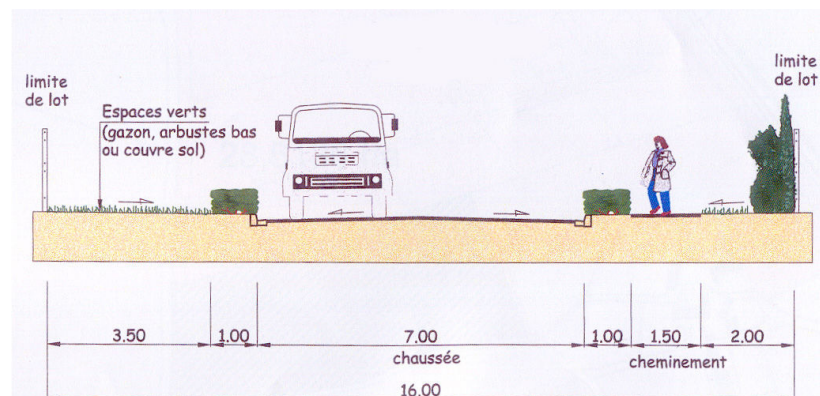
Des accès depuis la route de Fortan pourront être admis s'ils ne posent aucune gêne pour la circulation ou la sécurité.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies principales devront respecter le profil suivant :



Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

La conservation et l'ouverture de cheminements piétonniers pourront être exigées, notamment pour desservir les équipements publics ou renforcer les liaisons inter-quartiers.

ARTICLE AU I 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols (voir annexes sanitaires).
- Le rejet des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.
Les rejets d'eaux épurées dans les fossés d'eaux pluviales sont autorisés sur accord des autorités compétentes.

Eaux résiduaires agricoles :

- Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique.

3. RESEAUX DIVERS

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE AU I 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU I 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à destination d'activités hôtelières, bureaux, commerces et artisanat seront implantées avec un retrait minimal de 5 mètres de l'emprise.

Les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôts ou aire de stockage seront implantées avec un retrait minimal de 10 mètres de l'emprise de la voie.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues, ces retraits s'appliqueront par rapport à la voie d'accès principal.

Les constructions devront respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques le long de la RD 957 et de la RN 157. Toutefois, pourront être implantés dans cette marge :

- les constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- les aires de stationnements paysagées.

EXCEPTIONS :

- Les bâtiments annexes pour lesquels elle n'est pas réglementée.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Toutefois, ils devront respecter les marges de recul matérialisées sur les plans de zonage.

ARTICLE AU I 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives.

Ces retraits seront égaux à :

- au moins 6 m de la limite séparative si elles ne comportent pas de vues.
- au moins 10 m de la limite séparative si elles comportent des vues.

EXCEPTIONS :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE AU I 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 5 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

ARTICLE AU I 9 : EMPRISE AU SOL

Elle ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain pour permettre l'aménagement des espaces extérieurs en relation avec les exigences de stationnement, d'accès et de livraison et d'espaces verts et de plantations.

ARTICLE AU I 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf lexique) : la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

- La hauteur de toute construction à vocation de bureaux, commerces et artisanat ne peut excéder 8 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux admissibles est R+ combles.
- La hauteur de toute construction à vocation hôtelière, d'industrie ou entrepôt ne peut excéder 10 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

EXCEPTIONS :

- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE AU I 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
 - Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
 - A la conservation des perspectives monumentales, notamment sur l'éolienne.
- Toute architecture typique étrangère à la région et aux caractéristiques du sarthois est interdite.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre. Les sous-sols sont interdits.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale.
- Les toitures terrasses seront admises pour les bâtiments à usage d'entrepôts, de stockage, d'industries ou de commerces et pour les bâtiments annexes.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les bardages métalliques seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront de préférence de teinte très claire. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits en grande surface.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Elles seront de préférence réalisées par des murets de faible hauteur surmontés de grillages ou piquets bois doublés d'une haie d'essences locales ou plantations de haute tige.

PUBLICITE ET ENSEIGNES

- Les installations d'enseignes et pré-enseignes sont soumises à autorisation municipale dans les conditions prévues par le décret n°82-211 du 24 Février 1982 portant sur le règlement national. Ces autorisations seront délivrées en fonction de l'appréciation de la compatibilité des projets avec la protection de l'environnement.

Les enseignes (inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce)

- Sur les toits terrasses, les enseignes sont interdites.
- Sur toutes les façades vues depuis les voies, il sera préconisé la pose de lettres détachés du fond de bardage. Les couleurs de fonds publicitaires pourront être différentes de la couleur du bardage , mais devront créer une harmonie sur la façade.
- Au sein de la zone, les enseignes perpendiculaires au mur qui les supporte ne devront pas constituer une saillie supérieure à 1 mètre.

Les pré-enseignes (inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble ou d'une activité déterminée)

- Elles devront être réalisées dans le cadre d'une ligne de mobilier urbain homogène .

La publicité (inscription, forme ou image destinée à informer le public et attirer son attention)

- Toute publicité est interdite sur les bâtiments ou dans l'emprise des terrains privés. L'affichage publicitaire sera traité dans le cadre d'un plan d'ensemble de mobilier urbain intégrant les panneaux supports et la signalisation intérieure de la zone.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés ou réalisés dans la technique du « Posé- façades ».

ARTICLE AU I 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

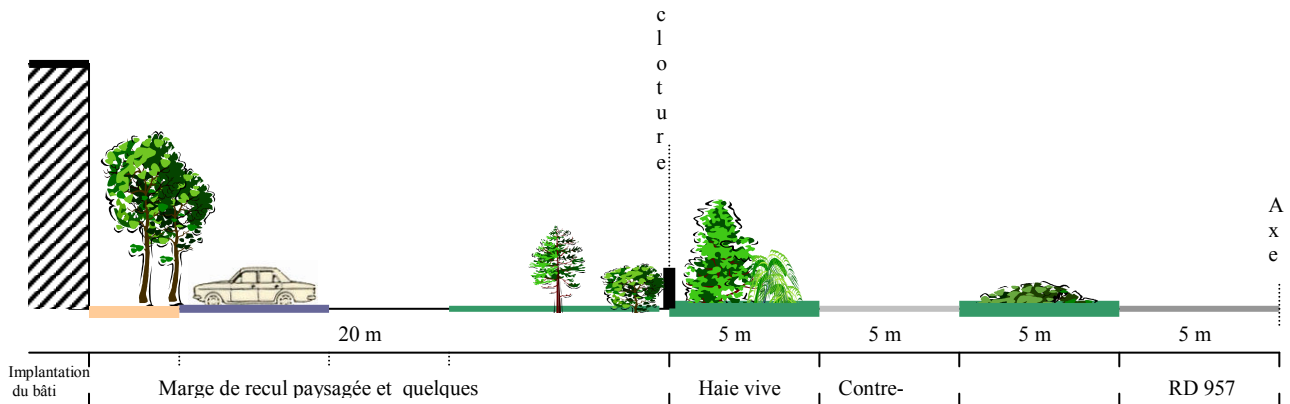
GENERALITES

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liées à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE AU I 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces engazonnés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les plantations existantes repérées aux documents graphiques seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les haies repérées aux documents graphiques seront conservées ou remplacées.

- Le long de la RD 957 et de la RN 157, un aménagement paysager sera réalisé dans la marge de recul inconstructible : une trame végétale d'arbres en alignement simple et double le long la contre-allée et des masses boisées ou arbustives discontinues dans une bande de 20 m en retrait de cet alignement.



- Le long des voies internes à la zone, les abords de la chaussée recevront le traitement paysager conformément à la coupe de structure figurant à l'article AU I 3 : engazonnement des accotement, plantations de haies basses le long des stationnements et cheminements piétonniers.

ARTICLE AU I 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

COS APPLICABLE :

Le COS maximal est fixé à :

- 0,35 pour les activités de commerces, artisanat, bureaux et services hôteliers.
- 0,5 pour les entrepôts, industries, aires de stockage.

Il est non déterminé pour les autres occupations autorisées.

DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION :

- Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans avant la date d'approbation du présent règlement, et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.